

Es ist vorgesehen, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 859 (V) – Tönisberger Straße / nördlich St. Huberter Landstraße – durchzuführen.

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 7.450 m² und wird derzeit im Nordosten durch die Volksbank in Form einer Filiale sowie im Süden an der St. Huberter Landstraße zum Wohnen genutzt. Im Osten endet das Plangebiet mit der Tönisberger Straße und im Süden mit der St. Huberter Landstraße. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Grundstücken der Straße Beginenweg bzw. St. Huberter Landstraße im Südwesten, während der Norden durch Grundstücke zwischen Beginenweg und Tönisberger Straße begrenzt wird.

Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Nördlich und südlich in näherer Umgebung befinden sich jedoch vereinzelt kleinteilige Gewerbebetriebe (Büro, Handel und Dienstleistungen, Werkstätten).

Im weiteren Verlauf nach Süden und Osten befindet sich zudem unterschiedliches Gewerbe im zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Hüls“.

Die Planungskonzeption konzentriert sich vorrangig auf den Bereich an der Tönisberger Straße, in dem sich derzeit das Volksbank-Gebäude befindet, sowie auf den Innenbereich, da die Wohngebäude an der St. Huberter Landstraße bereits auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 488 errichtet worden sind. Diese Wohngebäude werden jedoch in den Bebauungsplan Nr. 859 (V) einbezogen, da sie zum einen nicht vollumfänglich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 488 entsprechen. Für das Vorhaben wurde eine Befreiung zur Abweichung von den Baugrenzen erteilt. Zum anderen dient die Einbeziehung dieser Bebauung der klaren Abgrenzung von anderen Bebauungsplänen, sodass keine Restflächen von bestehenden Bebauungsplänen zurückbleiben. Die Bestandsbebauung wird jedoch nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

Anlass und Ziel der Planung

Die Volksbank Krefeld eG plant den Abbruch der derzeit auf dem Grundstück bestehenden Filiale sowie den Neubau der Filiale und eine Neubebauung der rückwärtigen Flächen. Seitens der Stadt Krefeld besteht das Bestreben, verstärkt Innenentwicklung zu betreiben, indem bereits erschlossene Flächen umgenutzt werden.

Für eine Neuordnung und Bebauung der Flächen im Bereich Tönisberger Straße / St. Huberter Landstraße sind die planungsrechtlichen Grundlagen mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 859 (V) ist es,

- eine behutsame Nachverdichtung einer bereits erschlossenen innerstädtischen Fläche zu fördern,
- die planungsrechtlichen Grundlagen innerhalb eines Mischgebietes für eine Folgenutzung und Neubebauung des Plangebietes zu schaffen,
- eine Wohnbebauung und eine neue Bankfiliale zu errichten und
- die Bestandsbebauung an der St. Huberter Landstraße zu sichern.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 19.09.2023 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt, mit der Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Bankfiliale sowie von drei Wohngebäuden und einem gemischt genutzten Gebäude zu schaffen. Über den Antrag wird im Rahmen der Vorlage zum Einleitenden Beschluss (Vorlage-Nr. 5416/23) des Bebauungsplanes Nr. 859 (V) entschieden.

Bebauungsplanvorentwurf

Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Bestandteil dieses Antrags ist eine konkrete Planung, welche zunächst durch die Verwaltung vorgeprüft wurde. Aus diesem Grund wird im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ausschließlich eine Planvariante vorgestellt.

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von 29 Wohneinheiten in drei Mehrfamilienhäusern und einem gemischt genutzten Gebäude (Büro im EG und Wohnen im 1. und 2. OG) sowie den Abriss und Neubau einer Bankfiliale im nördlichen Teil des Plangebietes. Zudem werden 43 Pkw-Stellplätze geschaffen.

Im Süden an der St. Huberter Landstraße wurden bereits in einem ersten Bauabschnitt 20 Wohneinheiten und drei Arztpraxen in zwei Gebäuden (Häuser Nr. 1 und 2) neu geschaffen. Unter diesen Gebäuden wurde eine Tiefgarage mit 66 Pkw-Stellplätzen realisiert, während zwischen den Gebäuden vier oberirdische Stellplätze für Patienten vorhanden sind. Die Bebauung wird zwar in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, jedoch wird dieser Bereich nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Für die Realisierung des Vorhabens sieht der Bebauungsplanentwurf die Festsetzung eines Mischgebietes vor.

Die Erschließung erfolgt wie im Bestand zwischen der neuen Bankfiliale und dem Bestandsgebäude Haus 2 über die Tönisberger Straße. Ein Zugang zum Plangebiet im Norden erfolgt ebenfalls über die Tönisberger Straße, jedoch ist dieser ausschließlich Fußgängern und Notfallfahrzeugen vorbehalten.

Die vorhandene Tiefgarage, mit Zufahrt von der St. Huberter Landstraße, soll im Zuge des Vorhabens (2. Bauabschnitt) um 30 vermietbare Stellplätze erweitert werden und direkt an die neuen Wohngebäude angeschlossen werden.

Im Westen des Plangebietes wird die Anzahl der vorhandenen Stellplätze – voraussichtlich in Form von vermietbaren Garagen – auf vier reduziert, diese werden weiterhin über den Beginenweg angefahren.

Ergänzend soll die Bankfiliale im Erdgeschoss des Hauses 6 neun Kundenparkplätze erhalten.

In zentraler Lage sind 11 oberirdische Stellplätze für die Arztpraxen des 1. Bauabschnitts vorgesehen, welche jedoch bereits im Bestand vorhanden sind und lediglich neu geordnet werden.

Das neue Bankgebäude soll als eingeschossiger Pavillon errichtet werden. Daran schließt im Norden das Haus 6 an, welches drei Vollgeschosse, jedoch kein sogenanntes Staffelgeschoss, erhalten soll und letztendlich niedriger ausfällt, als die bestehende Bankfiliale. Das Gebäude 3, welches sich in Richtung St. Huberter Landstraße orientiert, soll der Bestandsbebauung entsprechend drei Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses erhalten. Im weiteren Verlauf sind für die Gebäude im Innenbereich zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss vorgesehen.

Die genaueren Höhenentwicklungen der geplanten Bebauung im Verhältnis zur Bestandsbebauung werden im weiteren Verfahren geprüft werden.

Während die Bestandsgebäude, die Häuser 1 und 2, 507 m² bzw. 487 m² Grundfläche aufweisen, sind die Gebäude 3-5 mit einheitlich 231 m² geplant. Das Haus 6 soll 556 m² Grundfläche erhalten, der Bank-Pavillon 321 m².

Insgesamt sollen die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO eingehalten werden. Demnach sollen die Werte einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,2 nicht überschritten werden.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss der Stadt Krefeld erfolgt die Festsetzung einer Dachbegrünung, sodass die Gebäude, die mit einem Flachdach geplant sind, begrünt werden.

Die Freiraumplanung sieht die Fortführung der bisherigen Begrünung aus Stauden, Gräsern und Laubbäumen vor, welche bereits im 1. Bauabschnitt umgesetzt wurde. Durch die Anordnung der Baukörper sollen schließlich grüne Höfe entstehen. In zentraler Lage soll eine Spielplatzfläche geschaffen werden.

Planungsrechtliche Situation

- Das Plangebiet ist im Regionalplan Düsseldorf (RPD 2018) für die Planungsregion Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Zudem befindet es sich in einem dargestellten Gebiet für Grundwasser- und Gewässerschutz. Vorliegend handelt es sich um die Trinkwassergewinnungsanlage Hüls. Eine Änderung des Regionalplans ist voraussichtlich nicht notwendig.
- Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld stellt die Flächen innerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches als Mischgebiet und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dar. Das Sondergebiet erstreckt sich im Süden und Westen des Plangebietes. Ein Mischgebiet wird in Teilen im Nordosten, im Norden und im Nordwesten dargestellt. Zudem wird das Plangebiet größtenteils von der Darstellung eines zentralen Versorgungsbereiches erfasst. Für den Fall einer Entwicklung eines Sondergebietes stellt der FNP eine Geschosflächenzahl von 0,3 dar.

Da die geplante Nutzung den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB widerspricht, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert oder bei Anwendung des § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Flächen werden entsprechend der vorgesehenen Entwicklung als Mischgebiet dargestellt. Das ursprünglich verfolgte Ziel der Ansiedlung eines Nahversorgers wurde nicht weiter verfolgt und im Bestand wurde zwischenzeitlich eine Wohnbebauung errichtet.

- Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 488 setzt für den Plangebietsbereich ein Mischgebiet fest. Im größeren östlichen Teilbereich (MI 4) setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,2 fest, während im Westen (MI 5) die Festsetzungen einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,8 bestehen. In zentraler Lage sind diverse Flächen für Stellplätze festgesetzt inklusive Ihrer Erschließung. An diesen Erschließungsweg ist zudem die Festsetzung der Zu- und Abfahrt einer Tiefgarage angeschlossen. Diese ist per Festsetzung unter den überbaubaren Flächen im Süden verortet. Zudem dürfen die zulässigen Grundflächen der Mischgebiete

für definierte Nutzungen (Stellplätze, Tiefgarage u. a.) bis 0,85 im MI 4 und bis 0,75 im MI 5 überschritten werden.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes soll folgender Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 859 (V) außer Kraft gesetzt werden:

- - Bebauungsplan Nr. 488 – Kauffmansstraße / Tönisberger Straße / St. Huberter Landstraße / Geldolfstraße -, vom 16.06.2000.

Das Plangebiet ist Gegenstand mehrerer Fachplanungen:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Krefeld (1991, in der derzeit geltenden Fassung).
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A 2 der Trinkwassergewinnungsanlage Hüls. Die Planung und Ausführung soll so angelegt werden, dass die Anforderungen, die sich aus der Wasserschutzzone ergeben, erfüllt werden. Die Wasserschutzzone wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
- Das Plangebiet befindet sich größtenteils innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtteilzentrum Hüls (B2)“. Gemäß dem Zentrenkonzept der Stadt Krefeld aus 2014 handelt es sich hierbei um eine Potenzialfläche.

Gutachten

- Die Lärminderungsplanung der Stadt Krefeld zeigt sowohl tags als auch nachts eine Belastung des Plangebietes und eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch den Straßenverkehr. Daher ist ggfs. eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.
- Im Bestand sind Teile des Plangebietes, vor allem im Bereich der Tiefgaragenzufahrt, durch Starkregenereignisse gefährdet. Die schadlose Entwässerung des Plangebietes ist grundsätzlich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.
- Darüber hinaus ist eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) durchzuführen.

Die nach Prüfung durch die Fachbehörden notwendigen Untersuchungen sind im Bebauungsplanverfahren vor der Offenlage des Bebauungsplanes zu erstellen.

Sonstiges

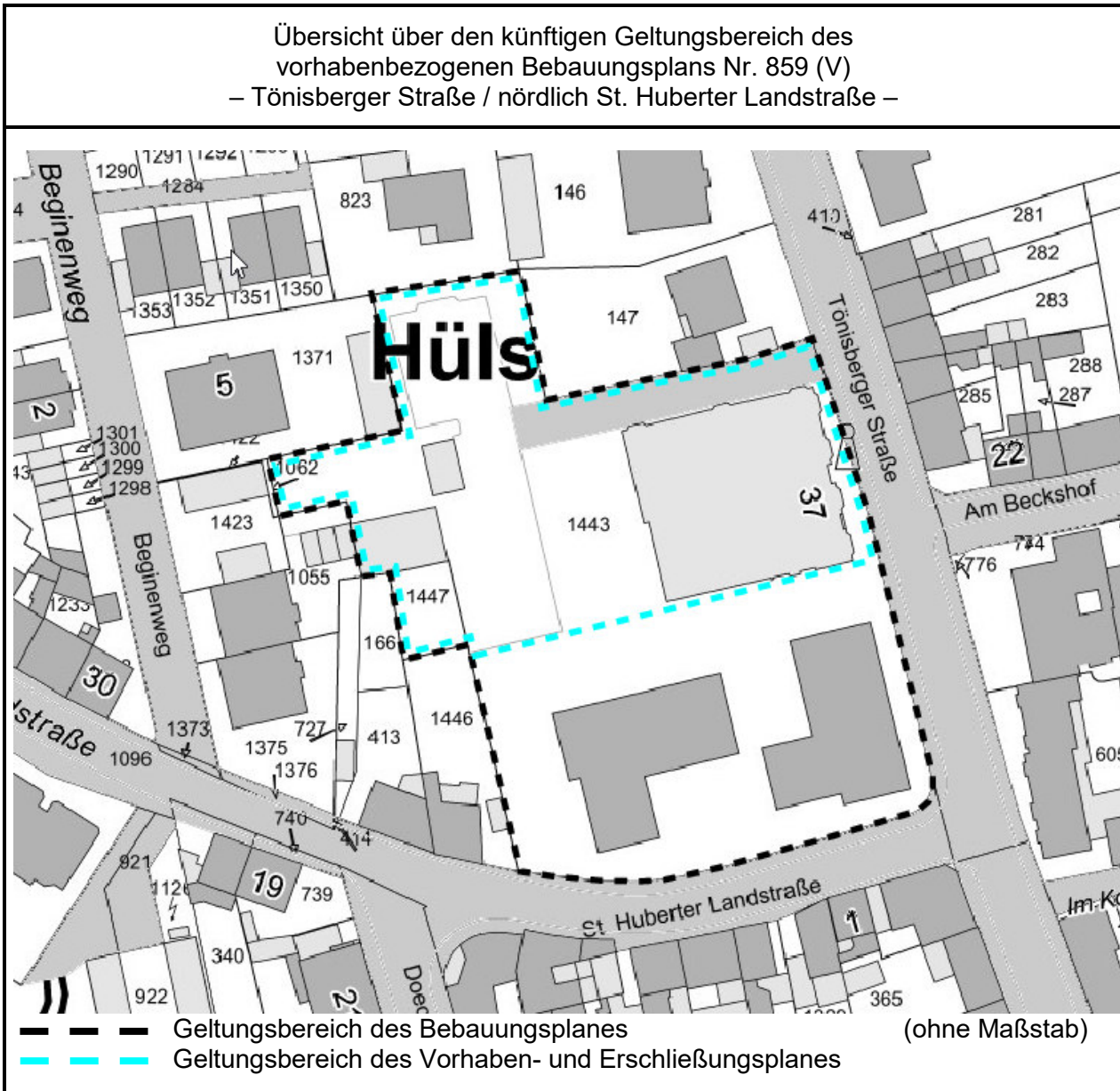
Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan Nr. 859 (V) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB können hinsichtlich der frühzeitigen Beteiligung die Vorschriften des vereinfachten Bebauungsplanverfahrens angewendet werden. Danach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im vorliegenden Fall wird zur besseren Information der Bewohner in diesem Bereich vorgeschlagen, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Den Bürgern ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Mit Blick auf die unmittelbaren Auswirkungen der künftigen Festsetzungen auf die Öffentlichkeit soll entsprechend Ziffer 6 der vom Rat der Stadt am 17.07.2003 beschlossenen Richtlinien für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in einer öffentlichen Veranstaltung erfolgen.

Zur besseren Orientierung ist eine Übersicht über den künftigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 859 (V) – Tönisberger Straße / nördlich St. Huberter Landstraße – beigefügt.



Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW